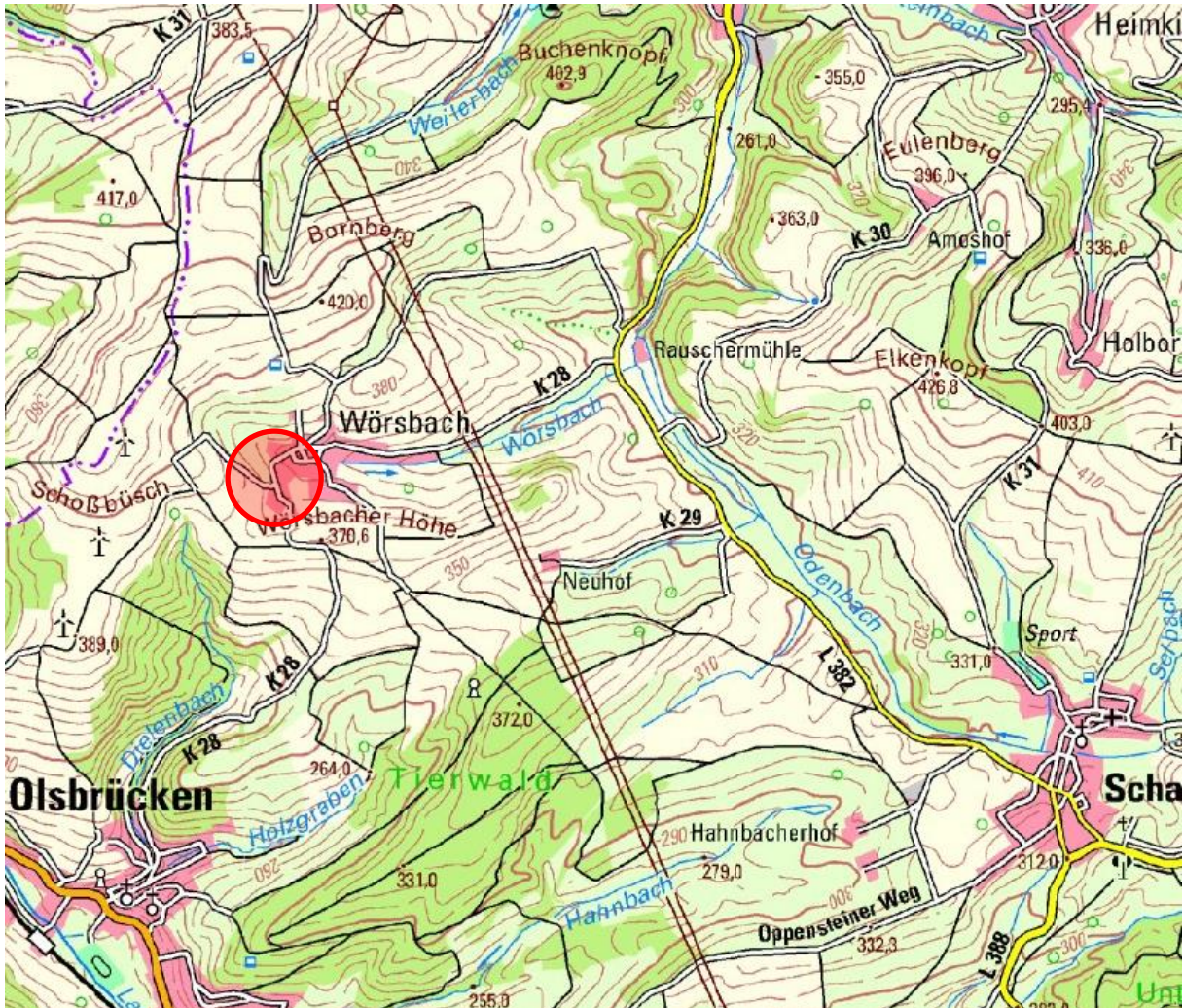


ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN; OT WÖRSBACH

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Olsbrücker Straße“



Ergänzungssatzung

Stand: 19.11.2020

Begründung

Beteiligungsexemplar gemäß § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 Abs. 1 BauGB
i. V. m. § 13 BauGB

Erstellt durch SSK

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Änderungsbeschluss	5
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungsgrundsätze	6
4.	Erschließung - Bebauungsvorschlag	6
5.	Ver- und Entsorgung	7
6.	Naturräumliche Situation - Landespflege	8
7.	Festsetzungen	10
7.1	Zeichnerische Festsetzungen	10
7.2	Textliche Festsetzungen	10
7.3	Begründung der Festsetzungen	10
	7.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
	7.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	13
8.1	Bürgerbeteiligung	13
8.2	Behördenbeteiligung	13
9.	Abwägung	14
10.	Auswirkungen des Bebauungsplans	14
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	14
10.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	14
11.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	14
12.	Realisierung	14
13.	Kosten und Finanzierung	15

1. ALLGEMEINES

Die Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ wird aufgestellt, um in diesem Bereich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteil Wörsbach der Ortsgemeinde Niederkirchen einen geordneten Siedlungsabschluss zu erreichen und Baurecht für eine Mischbaufläche zu schaffen. In westlicher Richtung der Olsbrücker Straße und südlich des bestehenden Anwesens Olsbrücker Straße Haus-Nr. 46 wird somit ein Bauplatz realisierbar, wodurch Bauland für die Deckung des konkreten örtlichen Bedarfs im Ortsteil Wörsbach in der Ortsgemeinde Niederkirchen geschaffen wird. Die Ergänzungssatzung wird auch erforderlich, um auf eine konkrete Bauanfrage zu reagieren und eine moderne Bebauung zuzulassen, die sich jedoch städtebaulich und gestalterisch in die umliegende Bebauung einfügt. Die Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ im Ortsteil Wörsbach der Ortsgemeinde Niederkirchen enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche, Maßnahmen.

Die Grundstückseigentümer haben bei der Ortsgemeinde Niederkirchen über die Verwaltung der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg den Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens einer Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ gestellt.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des geplanten Vorhabens, gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage, ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 wie Satz 2 im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben. Die Flurstücke 120/4 und 119/4 sollen in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen werden, um die Möglichkeit der Ausweisung eines Bauplatzes zu ermöglichen.

Der Ortsgemeinde Niederkirchen werden für die Bauleitplanung und Erschließung des Plangebietes keine Kosten entstehen, da sich die Antragsteller bereits mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Kostenübernahme der mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung ergebenden Kosten der Bauleitplanung und der Kosten der Realisierung geplanter Vorhaben verpflichtet hat.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird erforderlich, um insbesondere auf eine konkrete Bauanfrage für die Flurstücke im dargelegten Geltungsbereich zu reagieren.

Die Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Eine zeitnahe Bebauung und somit auch die Abrundung an dieser Stelle des Ortsteil Wörsbach liegt auch im Interesse der Ortsgemeinde Niederkirchen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ der Ortsgemeinde Niederkirchen ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert und nachfolgend dargestellt: Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 120/4 und 119/4.

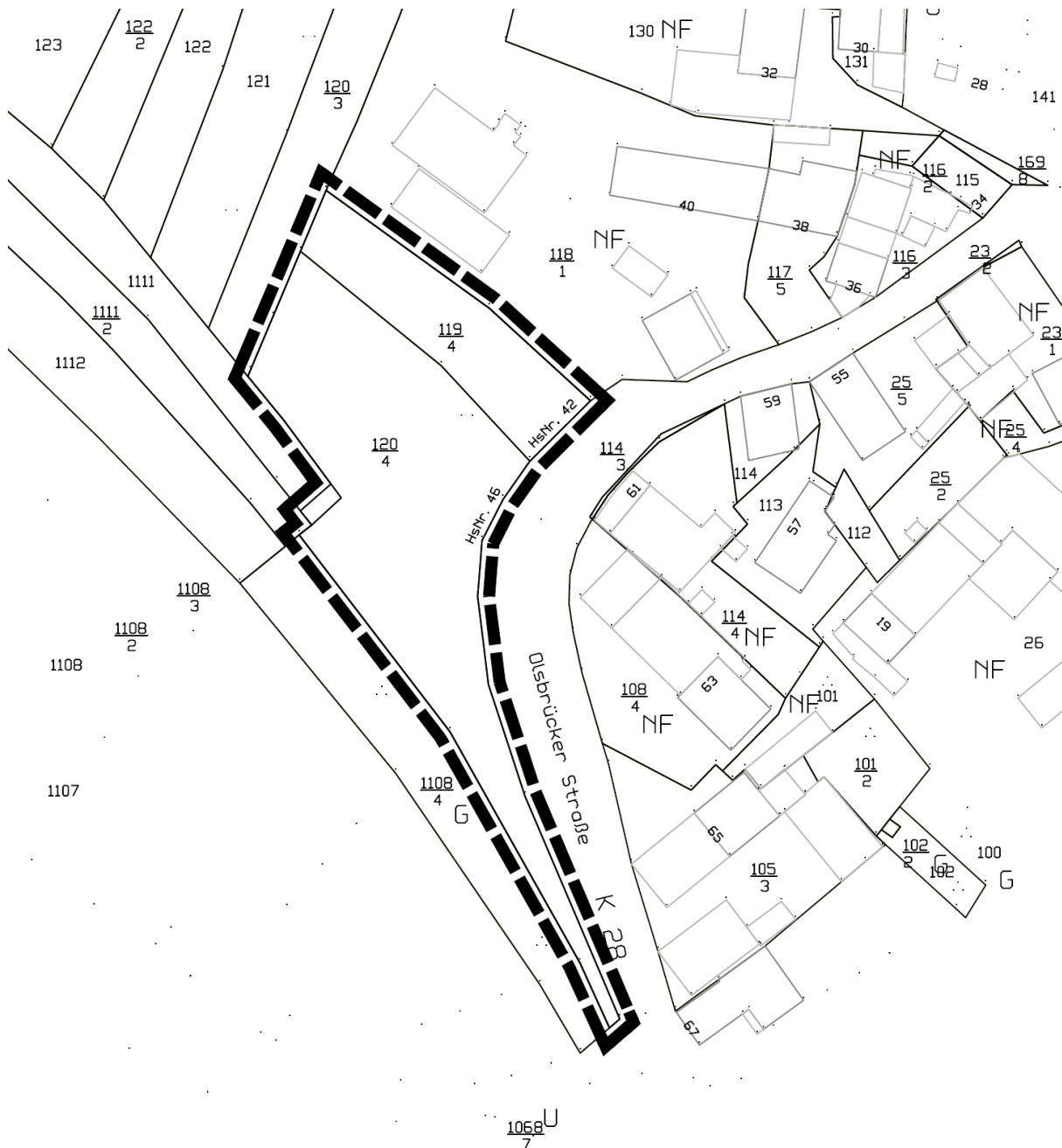


Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich mit Bebauungsvorschlag

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen der Ergänzungssatzung ersichtlich. Der Geltungsbereich

umfasst ca. 3.000 m² Fläche in der Gemarkung der Ortsgemeinde Niederkirchen; Ortsteil Wörsbach.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am xx.yy.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Niederkirchen beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom xx.yy.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Übernahme der Flächen des Geltungsbereiches in den Innenbereich der Ortsgemeinde Niederkirchen; Ortsteil Wörsbach steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Mischbaufläche dargestellt.

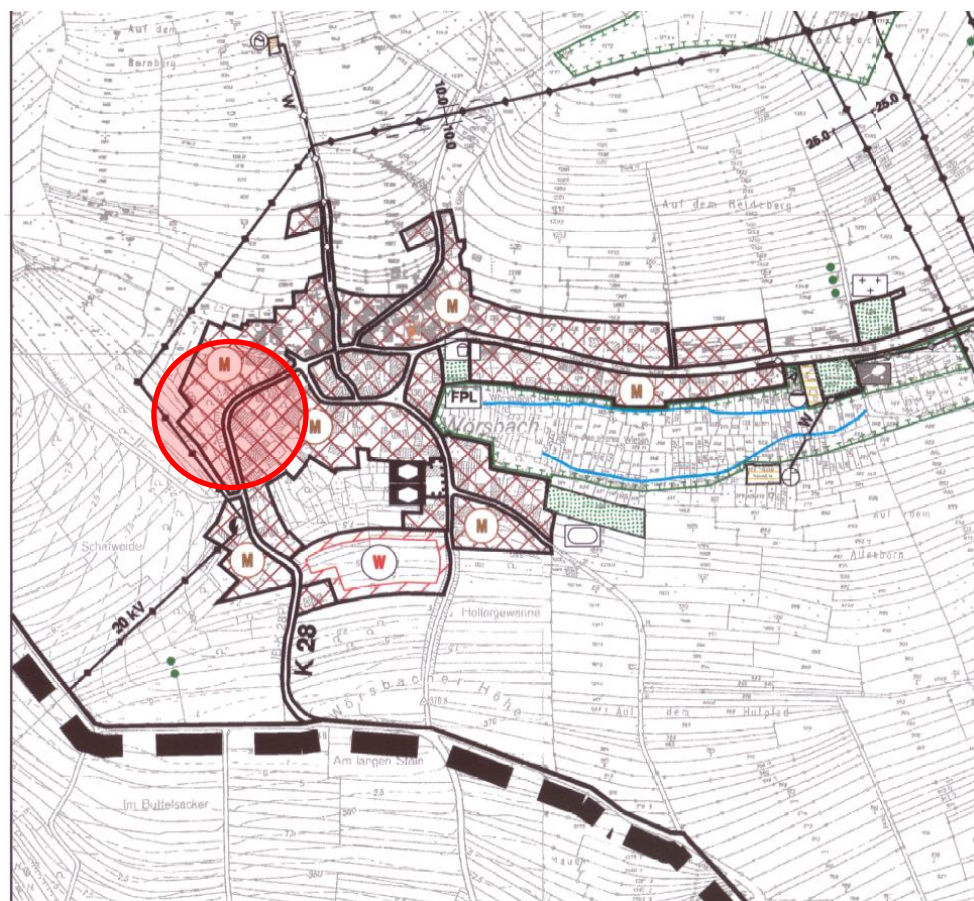


Abb. 2: Auszug aus dem FNP VG Otterbach 2010: Teilplan Wörsbach

Der Flächennutzungsplan muss daher nicht angepasst oder geändert werden; dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs 2 BauGB wird somit entsprochen.

3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird entsprechend dem § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Ziel ist es zudem eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Die Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. Erschließung / Bebauungsvorschlag



Abb. 3: Erschließungs- und Bebauungsvorschlag

Das Grundstück ist über die östlich verlaufende K28; Olsbrücker Straße, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage erschlossen.

Die Befahrung des auf der bestehenden Wegefläche festgesetzten Privatweges erfolgt ausschließlich durch die Anlieger des geplanten Baugrundstückes.

Da westlich der Olsbrücker Straße eine sehr steile Böschung bis an den Rand des Geltungsbereiches besteht, wird ein Ausschluss von weiteren Ein- und Ausfahrtbereichen nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind über die Olsbrücker Straße gegeben.

Die Abwässer sind der bestehenden Kanalisation in der Olsbrücker Straße zuzuführen.

Die örtlichen Versorger werden die künftige Versorgung über verlängerte Hausanschlussleitungen sichern.

Es erfolgt keine weitere öffentliche Erschließung; es sind für die Einzelvorhaben die erforderlichen Hausanschlüsse in enger Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern herzustellen. Erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Herstellung der Hausanschlüsse fachgerecht wiederherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten werden. Aus Zisternen sollen lediglich Überläufe an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Daher ist das auf Privatflächen anfallende Oberflächenwasser mit einem Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche zu bewirtschaften. Aufgrund der Lage innerorts wird auch zum Schutz der Unterlieger eine Versickerung nicht vorgeschrieben. Notüberläufe aus privaten Rückhaltungen und die Entwässerung der geplanten Verkehrsflächen (Privatweg) werden an den Mischkanal angeschlossen. Zisternen werden so angelegt, dass erst mit halbem Füllstand eine gedrosselte Ableitung des oberen Volumens erfolgt. Mit dem Bauantrag ist auch ein Entwässerungsantrag einzureichen in dem die Entwässerungsmaßnahmen darzulegen und mit den VG-Werken abzustimmen sind.

6. Naturräumliche Situation - Landespflege

Ausgangssituation:

Die unbebauten Teilbereiche der Flurstücke Nr. 120/4 und 119/4 stellen sich als Wiesenfläche dar, die als extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dienen. Diese Flächen werden von der Olsbrücker Straße aus über einen Wirtschaftsweg erschlossen.

An den Außenbereich schließen sich ebenfalls bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen als Mähwiesen an.



Für die Plangebietsflächen einschließlich der umgebenden Flächen sind festgesetzte **Schutzgebiete** nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen nach dem Europäischen Netz Natura 2000 wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Es sind auch keine unter dem **Pauschalschutz des §28 LNatSchG** stehende Flächen vorhanden.

Die **artenschutzrechtliche Beurteilung** kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Maßnahmen gemäß Ergänzungssatzung kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG eintritt.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt:

Die an der östlichen Plangebietsgrenze gelegene Grünflächen (Verkehrsrün) der Böschungen der K 28 (Olsbrücker Straße) werden durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht berührt, da diese auch außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Gehölze westlich und südwestlich des Geltungsbereiches werden nicht tangiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein bestehender Baum im Zufahrtsbereich (Privatweg) betroffen, der Großteil der Bauplatzfläche ist ohne Aufwuchs und wird derzeit als Wiese genutzt.

Der Biotopwert solcher Flächen in direkter Ortsrandlage ist nicht als hochwertig einzustufen.

Die **Böden** des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Plangebietes, werden im Zuge der Projektrealisierung teilweise versiegelt. Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) aber insbesondere der Festsetzung der Baugrenzen wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf begrenzt. Durch diese Begrenzung soll eine Versiegelung von Flächen in möglichst großem Umfang vermieden werden.

Die überbaubare Fläche für den Hauptbaukörper kann mit ca. 225 m² angegeben werden, zuzüglich der Flächen für den Privatweg mit ca. 235 m² und Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit ca. 100 m², ergibt sich eine Gesamtfläche der Versiegelung von ca. 500 bis ca. 600 m² bisher als Wiese genutzter landwirtschaftlicher Fläche.

Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die in der Ergänzungsatzung dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung wird dieser Effekt auf das **Schutzgut Wasser** entschärft.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine dezentrale Rückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsatzung vorgesehen. Ein Anschluss eines Notüberlaufes der dezentralen Rückhalteinrichtungen an die bestehende Kanalisation ist jedoch zulässig.

Da aufgrund der Größe des Plangebietes und der Ortsrandlage keine wesentlichen Offenlandbereiche, die u. a. als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen und –abflussgebiete dienen, verloren gehen, sind hinsichtlich des **Schutzgutes Klima und Luft** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine negativen Auswirkungen zu erwarten; es wird künftig lediglich 1 Baugrundstück in den Innenbereich einbezogen um einen geordneten Siedlungsabschluss zu gewährleisten.

Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind, ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere, auch gegen das Verbot des § 44 abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Davon kann aufgrund der Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Niederkirchen; Ortsteil Wörsbach ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schützgüter durch die geplante Einbeziehung eines weiteren Bauplatzes in den Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da größtenteils unsensible, wenig bestandene Fläche für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken. Ein weiterer externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

7. Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung beinhaltet neben den zeichnerischen Festsetzungen auch textliche Festsetzungen.

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem Planteil der Ergänzungssatzung zu entnehmen; demnach wurden neben den Mischbauflächen auch Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt. Die Verkehrsfläche wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen sichern in dem Zusammenhang die Erschließung der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung den örtlichen Maßstäben entspricht; hierdurch soll aber auch ein verträglicher Übergang der Abrundung der Ortslage zur freien Landschaft gewährleistet werden.

7.2 Textliche Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung enthält im Textteil die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und ist der Planurkunde als Textdokument als gesonderter Teil der Satzung beigelegt.

Der Textteil der Satzung enthält neben den Angaben zum Geltungsbereich auch Darlegungen zum Zweck der Satzung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie allgemeine Hinweise und die Rechtsgrundlagen; abschließend ist eine Regelung zum Inkrafttreten aufgenommen.

7.3 Begründung der Festsetzungen

Nach Begutachtung der umgebenden Bebauung wurde festgestellt, dass sich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Firsthöhe ist mit maximal 11,0 m festgesetzt; dadurch wird sichergestellt, dass keine unmaßstäblich hohe Bebauung am Ortsrand zur Realisierung gelangt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen näher dargelegt und begründet:

7.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe). Die in § 6 Abs. 2 Nr.

5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets sind in dem Mischgebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet auch die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z. T. flächenintensive und u. U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen. Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des geplanten Mischgebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes (§ 6 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Raum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Verhältnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzelhausbebauung (N 1) noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkrete Vorstellung des Vorhabenträgers andererseits zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann.

Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

(Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit die nicht überbaubaren Flächen eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Begrünung erhalten und die sonstige Versiegelung zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf ein Mindestmaß beschränkt wird, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen; gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bauflächen wird die Rückhaltung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über Zisternen. Eine Versickerung ist wegen der nördlichen, topografisch tiefer gelegenen Bestandsbebauung nicht angezeigt. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal zur Oberflächenentwässerung ist daher zu ermöglichen. Das auf den bestehenden Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Olsbrücker Straße eingeleitet.

Die Bebauung im Geltungsbereich erfolgt auf Flächen, welche von Bebauung umgeben sind. Es wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61/62 LWG nicht erforderlich wird. Sollte der Ausgleich erforderlich werden, wird dies in einem separat durchzuführenden Erlaubnisverfahren behandelt und die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt.

7.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Gestaltung der geplanten Bebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten,
- Fassadengestaltung.

Für die Dachformen wurden bewusst keine weitergehenden Regelungen in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, da die Möglichkeit einer modernen Architektur gegeben bleiben soll, die u. a. Vorteile zeitgemäßer Architektur in Verbindung mit der Belichtung des Dachgeschosses, aber auch in Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, mit sich bringt.

Mit den getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung soll der Lage der künftigen Bebauung in Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

8. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB gelten bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

8.1 Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom xx.yy.2020 bis einschließlich xx.yy.2020 in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg; Hauptstraße 27; 67697 Otterberg, Standort Otterbach Zimmer 10, Konrad-Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach sowie am Standort Otterberg im Bürgercenter während der Dienststunden durchgeführt wurde, wurden xxx Stellungnahmen abgegeben.

Wird nach Durchführung ergänzt!

8.2 Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom xx.yy.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum xx.yy.2020 insgesamt xx Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ der Ortsgemeinde Niederkirchen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden bis zum xx.yy.2020 bzw. heute xx Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Wird nach Durchführung ergänzt!

9. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung bzw. Änderung einer Ergänzungssatzung sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs.5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Wird nach Durchführung ergänzt!

10. AUSWIRKUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die landespflegerischen Festsetzungen sind einzuhalten.

10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen des Geltungsbereiches in den Innenbereich auch die Möglichkeit geboten, Wohnraum zu schaffen und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

11. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

		Absolut	Anteil in v.H.
• Gesamtgröße:	ca.	3.000 m²	100 %
• Mischbauflächen (inkl. Ca. 60 m ² PG):	ca.	2.750 m ²	
Davon überbaubar	ca.	225 m ²	
• Straßenverkehrsflächen:	ca.	250 m ²	17 %
• Anzahl geplante Grundstücke:	1		

12. REALISIERUNG

Die Realisierung von Vorhaben gemäß der Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ in der Ortsgemeinde Niederkirchen ist zeitnah vorgesehen.

13. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Niederkirchen entstehen keine Kosten, da die Vorhabenträger sich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB gegenüber der Ortsgemeinde Niederkirchen zur Übernahme der Kosten verpflichten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ stehen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 19.11.2020

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)